Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
Møllergata 2B, 0179 Oslo

Telefon: +47 22 40 38 50
Org. Nr.: 950 850 493

E-post: nbbl@nbbl.no
www.nbbl.no

# Notat

Til: Kommunal- og distriktsdepartementet
Fra: NBBL
Dato: 16.10.2026

## Forslag til forskrifter om boligkjøpsmodeller

*NBBLs innspill til utkast til forskrifter om boligkjøpsmodeller*
*Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) arbeider for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle en god bolig i et godt bomiljø. Våre 36 medlemslag har over 1,35 millioner medlemmer og forvalter om lag 650 000 boliger i 17 500 boligselskap over hele landet. I 2025 bidro boligbyggelagene til at det ble bygget ca. 1 900 boliger. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere.*

### NBBL er positive

NBBL er positive til at det kommer et forslag til forskrift, som varslet. En avklaring av enkelte juridiske spørsmål er etterspurt av markedet og vil sikre en god utvikling av modellene, og ivareta innovasjonen som pågår. Det er også viktig å sikre forutsigbare rammer for både boligkjøpere og tilbydere.

Kommunal- og distriktsdepartementets (KDD) arbeid har bidratt til å gi modellene nødvendig aksept. Vi setter pris på at departementet har involvert tilbyderne i arbeidet, og på muligheten til å bidra med NBBLs og boligbyggelagenes erfaringer.

### Boligmarkedet og behovet for modellene

Boligkjøpsmodeller utgjør en begrenset del av boligmarkedet. Selv om bedre regulering kan bidra til flere tilbydere og økt bruk, forventer ikke NBBL at modellene vil utgjøre en dominerende del av markedet. For husstander som har betjeningsevne, men mangler tilstrekkelig egenkapital, kan modellene være en viktig vei inn i eiermarkedet. Markedets respons på tilbudet av boligkjøpsmodeller bekrefter også at modellene representerer et veldig relevant og populært tilbud blant de boligsøkende. Samtidig kan de også gi utbyggere mulighet til å øke boligproduksjonen i et utfordrende marked.

Mange av NBBLs medlemslag har utviklet egne boligkjøpsmodeller, mens andre har inngått samarbeid med andre aktører. Tilbyderne har villig delt kunnskap og erfaringer til nytte for fellesskapet. Denne erfaringsutvekslingen har vært viktig for å videreutvikle modellene og skape et felles grunnlag for

arbeidet med å sikre gode tilbud til boligkjøperne og motvirke useriøse aktører.

**Behovet for sammenheng i regelverket**
De vedtatte endringene i borettslagsloven og eierseksjonsloven, sammen med forskriftene som nå er på høring, er viktige skritt på veien mot et helhetlig regelverk. Arbeidet må imidlertid ikke stoppe her. NBBL mener Justis- og beredskaps-departementet må følge opp med en gjennomgang av bustadoppføringslova og avhendingslova og foreslå nødvendige tilpasninger slik at kontrakter benyttet til kjøp med boligkjøpsmodellene også reguleres direkte. Lovgivning gjennom borettslagslov og eierseksjonslov innebærer en indirekte lovgivning som kan være uheldig. Målet må være et sammenhengende regelverk som ivaretar boligkjøperne og gir tilbyderne tydelige og forutsigbare rammer.

**NBBL har følgende kommentarer til forslaget:**

**Det er uheldig at forskriften bare regulerer boligkjøpsmodeller i nye boliger**
Departementet legger opp til at forskriften skal utvide muligheten til eierskap for juridiske personer kun dersom boligene kjøpes fra utbygger eller stifter av borettslag som beskrevet i brl § 2-12. Dette innebærer at boligkjøpsmodeller som tilbyr eierskap i brukte boliger, faller utenfor forskriftens virkeområde. For disse modellene vil muligheten for eierskapet fortsatt være begrenset, og dagens regulering videreføres for disse. NBBLs medlemmer har samarbeid med aktører, som tilbyr denne typen modeller.

Dersom man ønsker at boligkjøpsmodeller skal bli et viktig virkemiddel og større bidrag i det norske boligmarkedet, bør man vurdere å gi større adgang til eierskap, også i bruktmarkedet.

En begrensning som foreslått innebærer ikke et forbud, men det kan likevel være begrensende på innovasjonen som pågår i dette markedet. Nye tider og vanskeligere tider i boligmarkedet tilsier at man må forsøke å finne nye løsninger på gamle problemer. Innovasjon her er med andre ord viktig.

**Risikoen for konkurs er overdrevet**
NBBL er selvsagt for at boligkjøpere skal vernes mot utbyggers konkurs, og vernes mot en generell konkursrisiko. Det er imidlertid nødvendig å poengtere at det er en like stor risiko for konkurs i prosjekter uten boligkjøpsmodeller, hvor utbygger sliter med lav salgsgrad på boligene. I disse dager er dette en høyst relevant problemstilling. Her kan bruk av boligkjøpsmodeller kanskje til og med bidra til at konkurs unngås, fordi man får inn kjøpere som kan kjøpe deler av boligen eller betale leie, og på den måten sikre inntjening for utbygger.

**Forhold til reglene om beskatning av boliger**
Det er viktig at private boligeiere i borettslag eller eierseksjonssameier, hvor det er en andel boliger med boligkjøpsmodeller, sikres samme beskatning og samme skattefordeler som andre boligeiere. Reglene om boligbeskatning er en viktig forutsetning for eierlinja i Norge, og representerer en skjør balansegang. Fordeler og ulemper ved beskatning har vist seg svært viktig for motivasjonen for å kjøpe bolig. Det er i dag egne skatteregler som gjelder leie til eie-tilfellene, både i skattelov og forskrift til skatteloven. Disse regler må

harmoniseres med forslaget fra KDD. Man må også se hen til de tilfeller som ikke vil være regulert av forslaget til forskrift, men som fortsatt vil kunne være regulert av skattelov og tilhørende forskrift.

Ved vurdering av skatteregler er det viktig å forstå at inntekter via felleskostnadene ikke er det samme som leieinntekter for borettslaget. Felleskostnader fastsettes for å dekke borettslagets kostnader til drift og kapitalkostnader. Formuleringen av skattereglene på dette området bærer preg av en sammenblanding her. Bruken av boligkjøpsmodeller innebærer ingen økonomisk fordel for borettslaget og de øvrige beboere, og forholdet bør derfor ikke ha betydning for beskatningen.

**Regler om grense for samlet eierskap og særregler for kommunene**
NBBL ser at det kan være behov for en avklaring av forholdet mellom reglene for eierskap for kommuner og andre offentlige instanser, og juridiske eiere som tilbyr boligkjøpsmodeller. Kommuner kan også tilby boligkjøpsmodeller, men har enda ikke blitt noen dominerende aktør i dette markedet. Vi støtter at kommunene skal ha mulighet til å tilby dette eller kjøpe boliger for å drive utleie, selv om det allerede er etablert boliger med boligkjøpsmodeller i boligselskapet. Vi forutsetter at kommunene forpliktes til de samme kontraktsmessige reguleringer som andre aktører.

**Egen forskrift for eierseksjonssameier**
NBBL støtter at det utarbeides en egen forskrift for boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier. Vi er enige i at dokumentavgiften gjør det mindre gunstig, men det er likevel grunn til å holde muligheten åpen.

**Særskilt om reglene for leie til eie**

**Eierandel**
Forslaget innebærer en grense på 30 % eierandel i borettslag for kontrakter med leie til eie. Departementet argumenterer med at en større eierandel vil uthule brukereierprinsippet og øke risikoen for konkurs.
NBBL mener at eierandelen vil begrense seg naturlig. Leie til eie-kontrakter gir en sterk kapitalbinding. Svært få vil derfor kunne tilby dette i stort omfang. På den annen side har vi sett eksempler der man har ønsket å samle boligene med denne typen tilbud i ett bygg innenfor ett større prosjekt. Dette kan være hensiktsmessig, og vil ikke være mulig dersom eierbegrensningen settes for lavt.

**Varighet og fristberegning**
Det må være hensikten at boligkjøpsmodellene kan komme flest mulig til gode. Dersom en leietaker skulle ønske å avslutte kontrakten tidlig i løpet, uten å kjøpe boligen, bør det være mulig å inngå en ny avtale med en ny leietaker. Departementet foreslår å begrense muligheten til å inngå leie til eie til to kontraktsforhold. I merknadene legges det til grunn at dette vil medføre en maksimal samlet varighet av de to kontraktsforhold til 10 år. Dersom man aksepterer at en kjøpsrett kan hvile på andelen/seksjonen i 10 år i disse tilfeller, er det vanskelig å se at det skal være et problem om det er 3 eller 4 kontraktsforhold innenfor samme 10 års periode. Det er lite sannsynlig at det vil bli så mange leieforhold. Leietaker har som klar forutsetning at man ønsker å kjøpe, og dersom man ikke klarer å spare nok egenkapital, kan også deleie vurderes som en løsning for kjøp i disse tilfellene. NBBL foreslår at man setter

en 10 års maksimal varighet ved flere leie til eie-kontrakter, men at man ikke begrenser antallet kontrakter. Det vil potensielt kunne gi muligheten til flere.

NBBL støtter at opsjonens varighet regnes fra innflytting. I dagens marked kan opparbeidelse av egenkapital ta lengre tid. Lengre varighet er derfor en fordel for leietaker, og kan lede til at flere kan kjøpe egen bolig.

NBBL støtter også at tidsbegrensningen ikke gjøres gjeldende for leie til eie i eierseksjonssameier.

Vi legger også til grunn at man kan inngå kontrakt om leie til eie på tidspunkt for forhåndssalg og i perioden frem mot overtakelse. Dersom den fremtidige leietaker ønsker det, kan man kjøpe boligen i forkant av overtakelse, men kontrakten om leie til eie faller da bort, og det inngås en ny kontrakt basert på bustadoppføringslova.

**Krav til avtalen**
Med krav til avtalen i forskrift til borettslagslov og eierseksjonslov, begrenses nedslagsfeltet for forskriften. Forskriften gjelder bare i de tilfeller hvor kravene til avtalen er oppfylt. I praksis vil reglene nok likevel oppfattes som krav til kontraktene som inngås.

Det er helt nødvendig at denne type regler kommer inn i lovgivningen som regulerer kontrakter for kjøp av bolig, avhendingslova og bustadoppføringslova. NBBL vil med dette understreke viktigheten av at KDDs varslede samarbeid med Justisdepartementet iverksettes så raskt som mulig, slik at reglene kan inkluderes også her.

NBBL oppfatter at kravene som stilles til avtalen i stor grad samsvarer med de krav som allerede stilles i standardavtalene vi har vært med på å utarbeide. Vi støtter følgelig disse.

**Stemmerett**
For leie til eie-tilfellene synes vi de foreslåtte regler om stemmerett er uhensiktsmessige og kompliserte. Vi har allerede i dag ubalanse dersom det er større næringsseksjoner eller samleseksjoner i kombinerte sameier. Det er vanskelig å se at situasjonen vil være veldig annerledes og bringe flere konflikter i leie til eie-tilfellene, enn i vanlige kombinerte sameier. Om noe, tror vi at situasjonen ofte vil være at interessene er mer på linje med hverandre når det er snakk om boligseksjoner på begge sider, enn dersom det er snakk om bolig og næringsinteresser som står mot hverandre. Dersom man skal innføre så kompliserte regler, bør det ha svært gode grunner. Vi mener at departementet ikke har presentert tilstrekkelig gode nok grunner i dette tilfellet. Som tidligere beskrevet tror vi også at andelen leie til eie vil begrense seg naturlig, da det er en svært kapitalkrevende virksomhet.

**Særskilt om reglene for deleie**

**Eierandel**
NBBL støtter Obos og OsloBolig i synspunktet om at det bør tillates inntil 50 % eierskap for aktør som tilbyr boligkjøp med deleiemodell. Vi tror det vil åpne opp muligheten for flest mulig til å benytte seg av ordningen.

På den annen side er det svært kapitalkrevende å drive virksomhet med deleietilbud, og vi forventer derfor at de fleste tilbydere ikke vil utnytte muligheten maksimalt. Stemmeregler som gir deleieren stemmeretten vil også begrense uheldige virkninger for boligselskapet. Etter vår mening bør det være mest mulig fleksibilitet i lovgivningen, og en øvre grense på 50 % er i tråd med dette.

Vi kan ikke se at risikoen for konkurs bør tilsi at andelen boliger med deleie begrenses til under 50 %. Det er ikke noen grense for andelen av utbyggers eierskap etter brl § 2-12, hvor risikoen for konkurs kanskje vil kunne være større. I deleie-tilfellene vil utbygger kunne sikre seg en deleiekontrakt, og på den måten få en kontantstrøm på disse boligene. Det vil kunne bidra til å unngå konkurs.

Skulle utbygger likevel gå konkurs, er vi enige i de betraktninger OsloBolig trekker frem, om lavere belåningsgrad, og det incitament kreditorene har til å gjennomføre overdragelse av resten av boligen til den fysiske eier i en slik situasjon.

Når det gjelder manglende betaling av felleskostnader, vil bruk av en sikringsordning kunne avhjelpe et potensielt tap. Det vil i denne sammenheng være viktig å sikre at sikringsordningen gjelder fra oppstart, ikke har karenstid, og ikke gjør unntak for enkelte typer andelseiere.

**Krav til avtalen**
NBBL støtter i stor grad reglene om krav til avtale.

Ett unntak er kravet om at den fysiske eier skal forskuttere felleskostnadene og trekke fra i vederlaget for bruksretten, i § 2-3 alternativ c. Her støtter vi både Obos og OsloBolig, og tiltrer deres begrunnelser. Vi forstår at departementets intensjon er god, men dette vil etter vår mening ikke fungere godt i praksis. Man må i hvert fall ikke stenge for den løsning som benyttes av de største aktørene innen deleie i dag; at den juridiske eier betaler felleskostnadene, og krever inn andel av felleskostnader og vederlag for bruksrett fra den fysiske deleieren.

**Stemmerett**
NBBL støtter at den fysiske deleieren har stemmerett på generalforsamlingen i borettslaget og på årsmøtet i sameiet.